

PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 17 de Agosto de 2026.

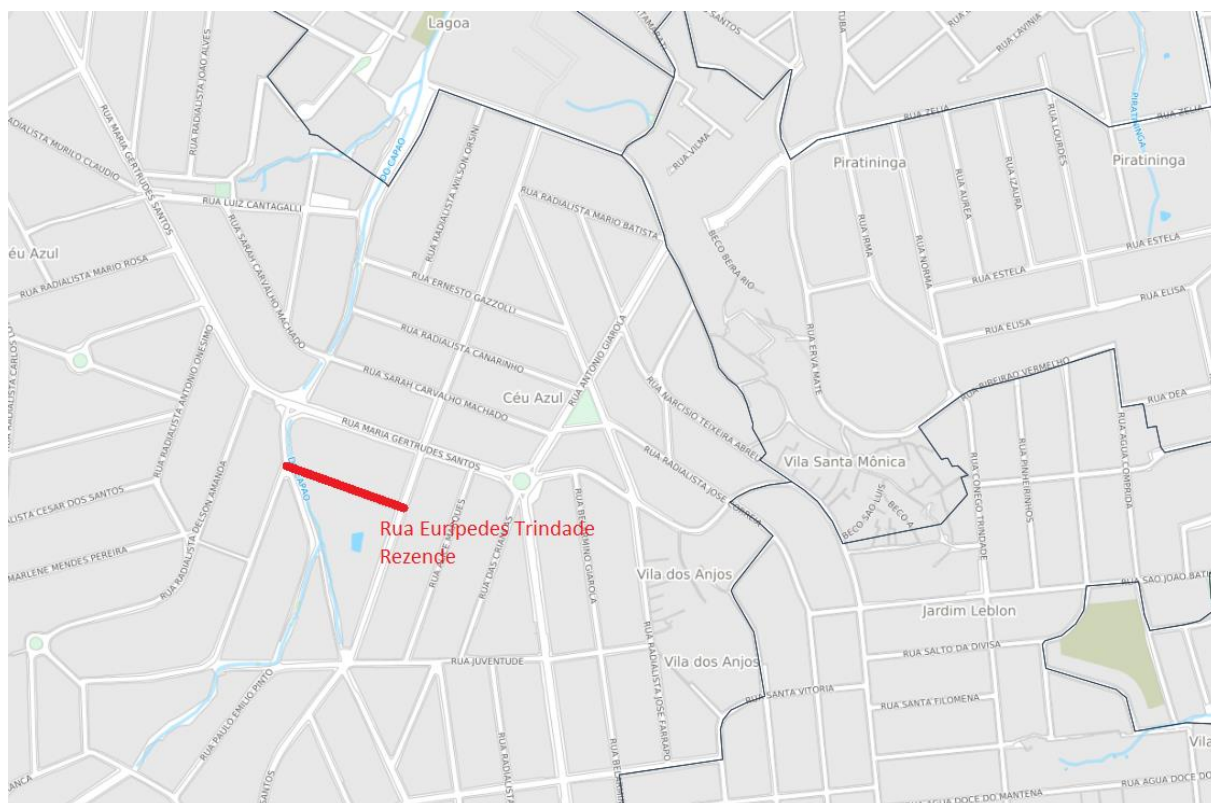
REF: Processo 31.00436408/2026-02 - Requer avaliação técnica para alteração de permissividade de usos da Rua Eurípedes Trindade Resende, bairro Céu Azul, regional Venda Nova.

Requerente: Rafael Henrique Coelho da Silva - Rafa Car Oficina Mecânica LTDA

1. Apresentação

Trata-se de proposta de alteração da permissividade de uso da Rua Eurípedes Trindade Rezende, de Via Preferencialmente Residencial (VR) para Via de Caráter Misto (VM). A solicitação, apresentada pelo requerente, fundamenta-se na alegação de que a classificação atual da via *“impõe uma barreira desproporcional ao exercício da livre iniciativa, desconsiderando que o trecho analisado já possui uma vocação mista consolidada”*.

A Rua Eurípedes Trindade Rezende localiza-se no Bairro Céu Azul, na Região Administrativa Venda nova. A análise é solicitada para a rua em sua integridade.





A documentação e o pedido apresentados pelo empreendedor não caracterizam a situação da via no sistema viário da vizinhança. O foco do empreendedor é justificar a operação do empreendimento considerando-se a capacidade do imóvel de receber as atividades relacionadas à manutenção de veículos automotores à combustão e contextualizar a situação de outras atividades no entorno imediato que se assemelham à atividade exercida pelo empreendedor.

2. Análise

A Lei 11.181/2019, que institui o Plano Diretor municipal, determina em seu Art. 176:

A localização dos usos não residenciais é disciplinada pela conjugação da classificação de cada atividade, prevista no Anexo XIII desta lei, com a classificação do logradouro público quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais, da seguinte forma:

I - vias preferencialmente residenciais - VR, nas quais são admitidas atividades de baixo impacto urbanístico, predominantemente de apoio ao cotidiano da vizinhança;

II - vias de caráter misto - VM, nas quais são admitidas atividades de médio impacto urbanístico, predominantemente conviventes com o cotidiano da vizinhança, com potencial de polarização de outras atividades econômicas;

III - vias preferencialmente não residenciais - VNR, nas quais podem ser instaladas todas as atividades admitidas no Município.

O Anexo XIV da mesma lei apresenta os grupos de usos admitidos para cada permissividade:

PERMISSIVIDADE DE USOS	USOS NÃO RESIDENCIAIS			
	GRUPO I	GRUPO II	GRUPO III	GRUPO IV
VR	A	AC	NA	NA
VM	A	AC	AC	NA
VNR	A	AC	AC	AC

A = Admitido

AC = Admitido sob condições

NA = Não admitido

Os grupos de atividades estão descritos no Art. 174ades:

Os usos não residenciais são classificados, de acordo com o potencial de



geração de incômodos atribuído a cada atividade, em:

I - grupo I - atividades compatíveis com o uso residencial, sem potencial de geração de repercussões negativas e cuja instalação não está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

II - grupo II - atividades compatíveis com o uso residencial, com potencial de geração de incômodos de pouca relevância, cuja instalação está condicionada ao cumprimento de medidas mitigadoras ou à limitação de área utilizada pelo empreendimento;

III - grupo III - atividades potencialmente causadoras de maior impacto urbanístico ou ambiental e que, por sua natureza, têm potencial de geração de incômodos de maior relevância, bem como de maior atração de veículos e pessoas;

IV - grupo IV - atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde ou ao conforto da população ou que sejam de difícil compatibilidade com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais.

Considerando-se ainda o disposto no Artigo 83 da Lei 11181:

Art. 83 - O Compur é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:

(...)

V - promover a atualização das classificações viárias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais e à função no sistema de circulação;

(...)

É importante ressaltar que a análise para a mudança de permissividade não diz respeito somente à integração da atividade pretendida com a vizinhança, mas também às características físicas da Rua Eurípedes Trindade Rezende. Uma vez alterada a permissividade da via, a possibilidade de usos se multiplica e o sistema viário precisa ser congruente ao dinamismo das atividades permitidas – a via precisa ter seção transversal que permita a operação das diversas atividades e precisa ter conexões apropriadas com o sistema viário para que as pessoas, os veículos e as mercadorias possam transitar pelo espaço urbano.

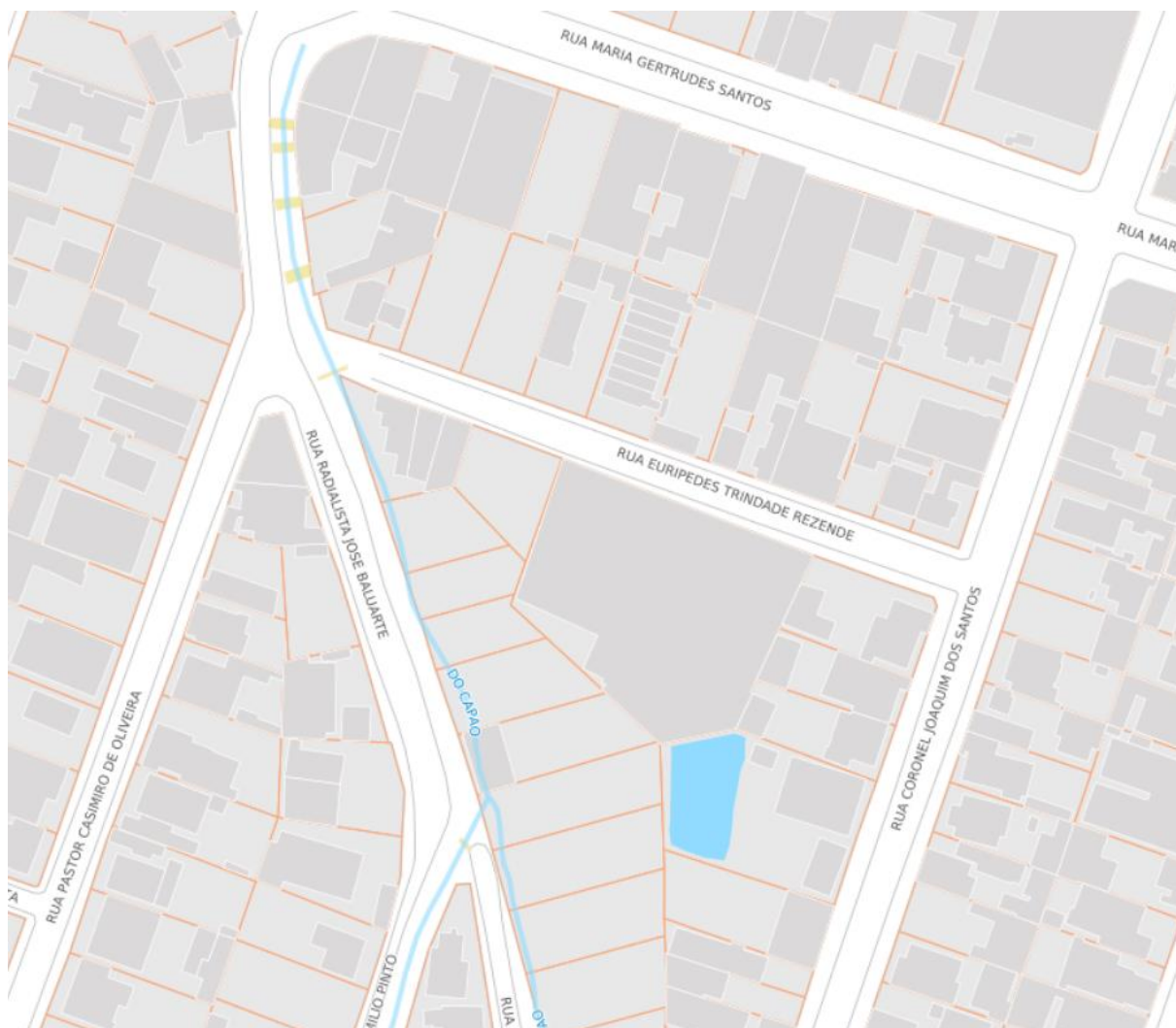
A Rua Eurípedes Trindade Rezende é uma via cuja classificação viária é de via local. A largura da via é de 11,45 m em média. Considerando-se o Plano Diretor, as vias locais precisam ter largura mínima de 15 m, o que significa que a rua é mais estreita que o mínimo da legislação – isso já determina que a via tem uma restrição geométrica. A extensão viária total é de 169,62 m. Na direção leste, há uma conexão direta da via com a Rua Coronel Joaquim dos Santos. Na direção oeste, a via é interrompida pelo Córrego do Capão. Há uma singela ponte de pedestres que permite o atravessamento sobre o córrego e apenas isso. Dessa forma, a Rua Radialista José Baluarte não possui conexão com a Rua



Eurípedes Trindade Rezende. Esse fato determina outra restrição geométrica. Há passeios dos dois lados da via.

Considerando-se a legislação vigente, a Rua Eurípedes Trindade Rezende, a Rua Coronel Joaquim dos Santos e a Rua Radialista José Baluarte possuem permissividade de uso VR. A Rua Maria Gertrudes Santos, que não se conecta diretamente com a Rua Eurípedes Trindade Rezende, é a via mais próxima que possui permissividade geral de uso VM. A Rua Maria Gertrudes Santos possui 20,8 m de largura e classifica-se como via coletora.

A imagem adiante mostra, ao centro, a Rua Eurípedes Trindade Rezende. Logo abaixo do nome do logradouro está marcado em cinza o lote que corresponde ao imóvel do empreendedor. Na parte esquerda da imagem, está representado o Córrego do Capão.



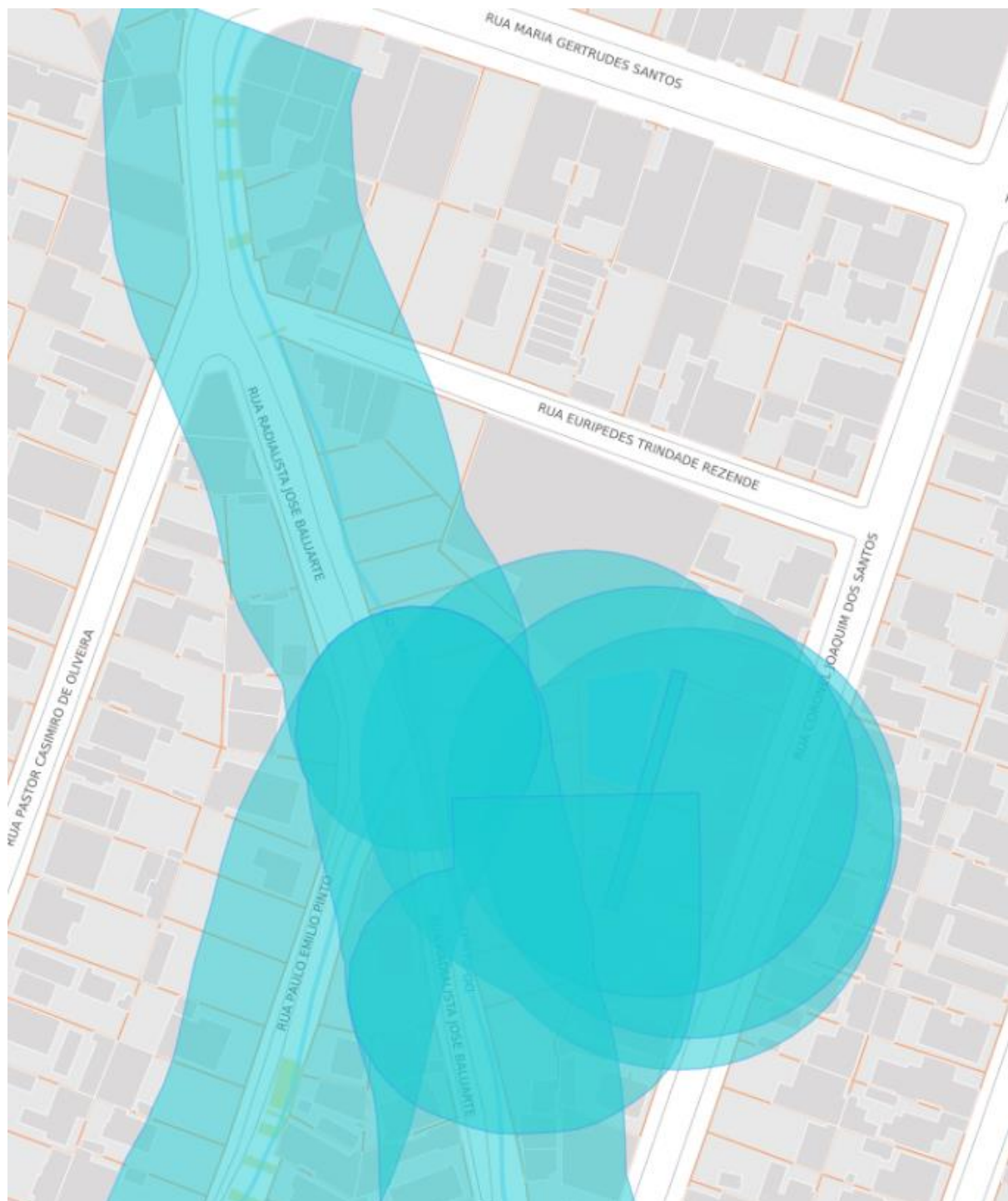
O imóvel do requerente é o maior imóvel lindeiro à via, mas é o único não residencial. Todos os outros imóveis na Rua Eurípedes Trindade Rezende são residenciais. Os imóveis não residenciais do entorno estão concentrados na Rua Maria Gertrudes Santos.

É possível ainda discorrer brevemente sobre os aspectos ambientais do entorno. Como já mencionado, o Córrego do Capão está próximo do empreendimento. A imagem apresentada em seguida mostra a demarcação das Áreas de Preservação Permanente (APP) situadas



no quarteirão no qual o imóvel do requerente está inserido. Há a APP do Córrego do Capão e as outras APP demarcadas como brejos e nascentes. O imóvel do requerente está inserido nas APP do Córrego do Capão, na APP de um brejo e APP de duas nascentes.

A Rua Eurípedes Trindade Rezende tem parte do traçado inserida dentro da APP do Córrego do Capão. Essa inserção implica na existência de um risco de poluição do curso d'água em questão, no caso do aumento das atividades não residenciais na via, pois elas podem vir a causar mais impacto do que o esgoto doméstico oriundo das atividades residenciais.



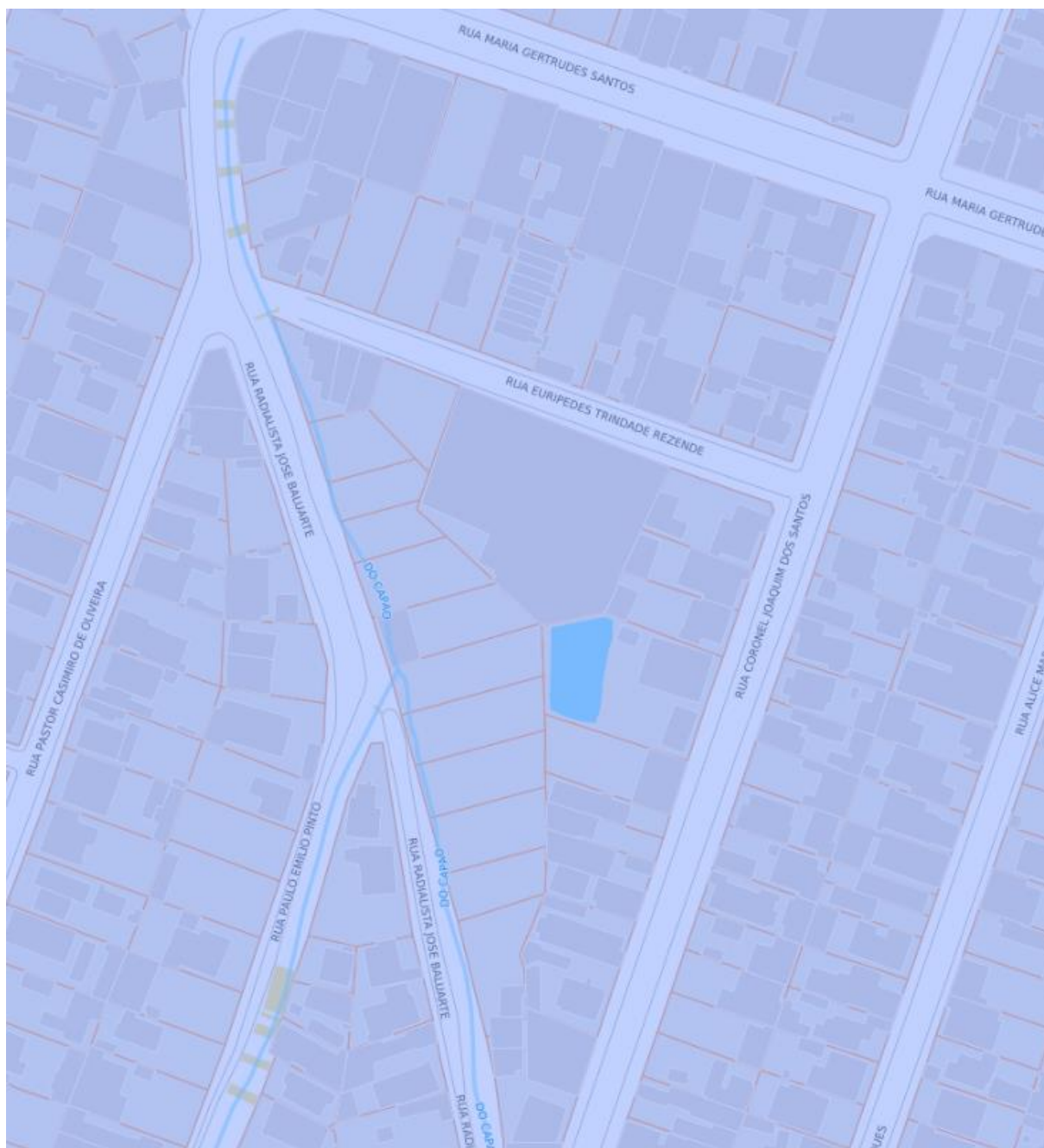
Por último, mas não menos importante, segue uma imagem que mostra o zoneamento do entorno, conforme o Plano Diretor vigente. Conforme o Plano Diretor, o zoneamento é OM-2, ou Ocupação Moderada 2. Transcreve-se adiante o texto da lei:

(...) Art. 94 - São classificadas como zonas de ocupação moderada as porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em função de:

I - baixa capacidade de suporte local ou de sua saturação;

II - inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;

III - busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular. (...)



l.



3. Conclusão

Considerando as características que regem a decisão de alteração de permissividade de usos não residenciais, a análise técnica dos documentos e a realidade urbanística do local é possível inferir que a Rua Eurípedes Trindade Rezende possui atividade predominantemente residencial em toda a sua extensão, apresenta restrições geométricas significativas que dificultam a operação de atividades diversificadas para além do contexto residencial e ainda está inserida em Área de Preservação Permanente do Córrego do Capão.

A alteração da Permissividade da rua para Via de Caráter Misto (VM) tem o potencial de acarretar prejuízos. A diversificação das atividades numa rua com restrições geométricas, com apenas uma saída para veículos e inserida praticamente dentro do Córrego do Capão, nas condições atuais, pode causar problemas de circulação na vizinhança, conflitos com o uso predominantemente residencial e pouco denso do entorno, além do risco de poluição ambiental.

Sendo assim, do ponto de vista urbanístico, de zoneamento, de situação ambiental e de ocupação do entorno não é possível conceber, tecnicamente, a mudança da permissividade viária. A via e o seu entorno imediato não têm estrutura pra receber mais empreendimentos no caso da mudança para VM.

Este parecer indica o **indeferimento da solicitação de alteração da permissividade de uso da Rua Eurípedes Trindade Rezende.**

Lucas Milani Santiago – BM 77.254-6

Engenheiro Civil

Diretoria de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais

Portal da Assinatura - PBH

8 página(s) assinada(s) - Datas e horários baseados em Brasília, BR

Certificado de assinaturas gerado em segunda-feira, 17 de agosto de 2026 às 17:41

Documento assinado eletronicamente, de acordo com Decreto 17.710 de 13 de Setembro de 2021

Parecer Suplan - Alteracao de Permissividade Viaria - Rafacar.pdf

